

Sørlandssenteret Eiendom AS

Sørlandssenteret

Konsekvenser av endring fra handel til økt tjenesteyting på
Sørlandssenteret

20.10.2024



Tittel

Konsekvenser av endring fra handel til
økt tjenesteyting på Sørlandssenteret

Oppdragsgiver

Sørlandssenteret Eiendom AS

Oppdragsgivers kontaktperson

Kristin Stålerød Ødegård

Vårt prosjektnummer

24029

Skrevet av

Gaute Taarneby

Dato

20.10.2024

Sist revidert

—

© AS Civitas 2024

By-, miljø- og samfunnsplanlegging
www.civitas.no

Innhold

Sammendrag	4
1 Innledning	7
2 Metode og tilnærming.....	9
3 Sørlandssenteret	10
4 Forutsetninger og konklusjoner i rapporten fra 2014 - Konsekvenser av økt tjenesteyting.....	11
5 Nasjonale og regionale rammer og føringer m/endringer.....	13
5.1 Regional plan for senterstruktur og handel i Agder.....	13
5.2 Ny kommuneplan.....	14
5.3 Reguleringsplan	18
5.4 Planinitiativet.....	19
6 Endrede omstendigheter og forutsetninger	21
6.1 Generelt om etablering og utvikling av kjøpesentre	21
6.2 Økning i boligbebyggelsen og markedsgrunnlaget i tilknytning til sentrene	22
6.3 Bedre kollektiv- og gang/sykkel tilbud til og fra senteret	24
6.4 Bomring rundt Sørlandsparken.....	25
6.5 En by og region i vekst	26
6.6 Bydelssenter i Kristiansand øst - Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter.....	29
6.7 Lillesand	30
7 Konsekvenser av planinitiativet - oppsummering.....	33
7.1 Hva har endret seg på 10 år?.....	33
7.2 Konsekvenser for Kvadraturen, Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter.....	34

Sammendrag

Kommuneplanens arealdel for 2024-2035 har vært ute til rulling og ny arealplan ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024. Gjennom politisk behandling og mekling er det kommet inn en ny formulering i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tilleggsnotatet til bystyret framgår det at Statsforvalteren trekker sin innsigelse for Sørlandssenteret og følgende formulering inntas i planbeskrivelsen:

Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.

I den politiske behandlingen ble det fremholdt av kommunen at det er mange arbeidsplasser på Sørlandssenteret og det vil redusere bilbruken å gi helse-tjenester der folk jobber. Det ble blant annet argumentert med følgende:

Tjenestene vil være lett tilgjengelig idet det er meget godt etablert busstilbud til og fra senteret.

Det vil være tids- og transportbesparende idet ansatte i Sørlandsparken, som kan benytte seg av tilbudet, vil bruke kortere tid på for eksempel legebesøk.

I tråd med overordnede føringer i ny kommuneplan, og det faktum at reguleringsplanen for Sørlandssenteret ikke er oppdatert siden 2015, ønsker Sørlandssenteret Eiendom AS en reguleringsendring for Sørlandssenteret. Dette gjøres i et eget i et eget planinitiativ. Endringen vil gi samsvar mellom reguleringsplanen og den nye kommuneplanen. Forslag til endring under punkt 4.1. i planbestemmelsene er uthevet nedenfor.

4.1 Byggeområde for kjøpesenter

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F2 BRA = 74 500 m².

Felt F/K1: BRA = 38 000 m².

For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenteret omfatter forretninger, bispising med BRA = 6000 m², og arealer til tjenesteyting med BRA=7 000 m². Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og

behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.

Det ble i 2014 gjennomført en konsekvensanalyse av økt tjenesteyting for Sørlandsparken (Civitas), med hovedfokus på Kvadraturen, Randesund bydels-senter og Hånes lokalsenter. En revidering av reguleringsplanen i 2015 åpnet i etterkant for en liten økning i andelen tjenesteyting, men reguleringsplanen legger fremdeles føringer for Sørlandssenteret som ikke er i tråd med utviklingstrekkene i samfunnet.

Kristiansand kommune har ytret et ønske om en oppdatering av rapporten fra 2014, der en igjen kartlegger hvilken innvirkning økt tjenesteyting på Sørlandssenteret kan ha lokalt og for regionen. Det er derfor utarbeidet en noe forenklet rapport for 2024, som tar utgangspunkt i beregningene fra 2014. Det er gjort en gjennomgang av nye og endrede forutsetninger, evaluert framskrivningene og revidert noen kritiske tall. Til slutt er det gjort en faglig vurdering av de konsekvenser planinitiativet potensielt gir. Det vil si at det ikke i samme grad er gjennomført kvantitative modellberegninger som i 2014, da dette statistisk er en langt mer krevende øvelse for tjenesteytende næringer enn for vanlig detaljhandel.

Hovedkonklusjonene i evalueringen av framskrivningene fra 2014 er at befolkningsveksten har vært som forventet (noe over), og at den har vært størst i bydel øst som prognostisert. Det samme gjelder for antall ansatte i Sørlandsparken, hvor det har vært en betydelig økning i antall sysselsatte. Den forventede utviklingen i markedsgrunnlaget fra den gang er derfor innfridd. I rapporten for 2024 er det gjort nye framskrivninger for 2030 og 2050, samt spesifisert en del konkrete og relevante utbyggingsprosjekter kommende år. Det viser en by, kommune og region i god vekst og utvikling.

I gjennomgangen av nye og endrede forutsetninger er det vist til en del viktige trender innen handel og endringer i kjøpesentres rolle og betydning, blant annet relatert til tjenesteytende næringer. Mer konkret er det redegjort for et forbedret kollektivtilbudet til og fra Sørlandssenteret, samt etablering av nye bomstasjoner.

Sørlandssenteret har hatt en noe lavere vekst i antall besøkende de siste ti årene enn for tilsvarende sentre av samme størrelse det er naturlig å sammenligne seg med, samtidig som det har vært en betydelig vekst med nyetableringer i Sørlandsparken (Ikea m.fl.).

I lys av det helhetlige bildet registreringene i rapporten gir, vurderes økt andel tjenesteyting på Sørlandssenteret å gi følgende konsekvenser for Kvadraturen, Randesund bydels-senter og Hånes lokalsenter:

- Det angitte arealet er en ramme som vil fylles over flere år, kanskje tiår. Det vil derfor være en utvikling parallelt med at hele byen er i vekst, og

derfor ikke få umiddelbare konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.

- Tilbydere av helsepleie ønsker i utgangspunktet å etablere seg nær der folk bor eller arbeider, helst en kombinasjon. Kvadraturen og bydelssentrene vil derfor alltid ha høyest prioritet.
- Sørlandsparken har i sin helhet vokst betydelig siden 2014. Det samme har antall ansatte. Veksten gir økt behov for kortreiste helsetjenester for ansatte i parken, som er bra både for lokalmiljø og klima. Dette kan i en viss grad også inkludere Dyreparken. Det vil være tids- og kostnadsbesparende og i begrenset grad få konsekvenser for Kvadraturen eller bydelssentre og lokalsentre.
- Besøkende på Sørlandssenteret og -parken vil tidvis kunne kombinere handel med helsepleie. Det kan i noe grad gå ut over Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre. På den annen side gir flere formål for enhver reise, og en konsentrasjon av tilbud, et redusert transportarbeid.
- Bomringen vil sette en høyere terskel for bilreiser til Sørlandssenteret, men samtidig fremme flere gjøremål på ett og samme sted. I sum vurderes dette i begrenset grad å ha konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.
- Tjenestene vil være lett tilgjengelig for ansatte på Sørlandssenteret og Sørlandsparken, samtidig som et godt etablert busstilbud til og fra senteret også vil gjøre tjenestene tilgjengelig for kunder/besøkende. Det er bra av miljøhensyn, men kan i en viss grad få konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.
- Det vurderes som mindre sannsynlig at en kjøper av kun en spesifikk helsetjeneste reiser til Sørlandssenteret med dette alene som formål, hvis det da ikke er et tilbud som kun finnes der. En tilsvarende tjeneste i Kvadraturen eller ved et bydels- eller lokalsenter vil være et naturlig førstevalg, forutsatt ønsket kvalitet.
- Sørlandssentret kan være en buffer for spesielt arealkrevende helsepleie og -tjenester, i den grad bydelssentre og lokalsentre ikke er i stand til å tilby egnede arealer. Det er viktig for det helhetlige helsetilbudet i kommunen.

1 Innledning

I et eget planinitiativ søker Sørlandssenteret Eiendom AS å få til en reguleringsendring for Sørlandssenteret i Kristiansand kommune. Utgangspunktet for søknaden er en begrensning i gjeldende reguleringsplan Sørlandssenteret og Bergsenteret (PlanID. 1085) fra 2008. Gjeldende regulering går ut på at kjøpesenteret er definert til ikke å omfatte tjenesteyting innenfor helse, som treningssenter, fysioterapi, lege, tannlege m.fl. En revidering av reguleringsplanen i 2015 åpnet for større deler tjenesteyting, men planen legger fremdeles føringer for arealformål på Sørlandssenteret som ikke er i tråd med utviklingstrekkene i samfunnet.

Kommuneplanens arealdel i Kristiansand kommune for 2024-2035 har vært ute til rullering og ny arealplan ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024. En ny formulering i planbeskrivelsen m/tilleggsnotat (brev fra meklingsprotokoll) åpner opp for at det gjennom omregulering kan tillates begrenset tjenesteyting innenfor nevnte områder. I protokollen står det blant annet følgende fra meklingen:

Det ble innledningsvis presisert at kommunens forslag var at det skulle åpnes for tjenesteyting på Sørlandssenteret og ikke i Sørlandsparken. Dagens formål er forretning. Kommunen presiserte videre at det ikke var aktuelt å åpne for ulike kulturtilbud, men at det var ønskelig at det på Sørlandssenteret ble mulig å etablere helserelatert næring. Kommunen fremholdt at det er mange arbeidsplasser på Sørlandssenteret og det vil redusere bilbruken å gi helsetjenester der folk jobber. Kommunen foreslo at man i planbestemmelsene begrenset tjenesteyting til å gjelde en bestemt type helserelatert næring.

Partene i meklingen ble enige om følgende formulering, som er inntatt i planbeskrivelsen i ny kommuneplan:

Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingssklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.

Det ble fra kommunen sin side argumentert med følgende i meklingen:

Tjenestene vil være lett tilgjengelig idet det er meget godt etablert busstilbud til og fra senteret.

Det vil være tids- og transportbesparende idet ansatte i Sørlandsparken, som kan benytte seg av tilbudet, vil bruke kortere tid på for eksempel legebesøk.

Endringen i kommuneplanen er bakgrunnen for at Sørlandssenteret nå ønsker å foreta en endring i reguleringsplanen slik at den er i tråd med overordnede føringer i ny kommuneplan.

I den forbindelse har Kristiansand kommune ytret ønske om en oppdatering av to utredninger fra 2014:

1. Sørlandsparken - konsekvensanalyse av økt tjenesteyting (Civitas)
2. Sørlandsparken - trafikale konsekvenser av økt tjenesteyting (Vianova)

Dette dokumentet omhandler den første rapporten. Det ønskes en ny vurdering av de samme momentene som ble sett på sist, der en kartlegger hvilke eventuelle konsekvenser økt tjenesteyting på Sørlandssenteret kan gi lokalt og for regionen. Det gjøres først og fremst gjennom en vurdering av de viktigste endringene siden 2014. Derfor er også omfanget av rapporten gjort mindre og ikke i samme grad kvantitativ.

2 Metode og tilnærming

I konsekvensanalysen for økt tjenesteyting i 2014 ble et naturlig nærområde for bosatte rundt Sørlandssenteret og Sørlandsparken definert, antall sysselsatte i parken kartlagt, samt en rimelig andel tilreisende turister stipulert - fortrinnsvis i tilknytning til Dyreparken i Kristiansand.

Bosetningen i omkringliggende kretser både i Kristiansand og Lillesand kommune ble kartlagt og det ble gjort vurderinger i forhold til forventet befolknings- og forbruksvekst, alle basert på SSBs framskrivninger for Kristiansand og Lillesand fram til 2040.

Forbrukerundersøkelser ga tall på gjennomsnittlig forbruk innenfor ulike varekategorier og tjenester, for eksempel gjennomsnittlig omsetning for helsepleie per husholdning, geografisk fordelt.

Beregning av dekningsgrad ble gjort i to stadier:

1. Kartlegging av omsetning innenfor varekategorier og tjenester i Kristiansand kommune og nabokommunene. En sammenligning med «normalomsetning» ga svar på dekningsgraden, det vil si grad av handelslekkasje til/fra nabokommunene.
2. Kartlegging av eksisterende tilbud innenfor bydeler/kretser ga svar på dekningsgraden i et snevrere definert område, det vil si underdekning eller overdekning av tilbud fordelt på typer varer og tjenester. En slik tilnærming ga svar på i hvilken grad en etablering av et tjenestetilbud på senteret dekket et behov eller påvirket annen handel innenfor kommunen.

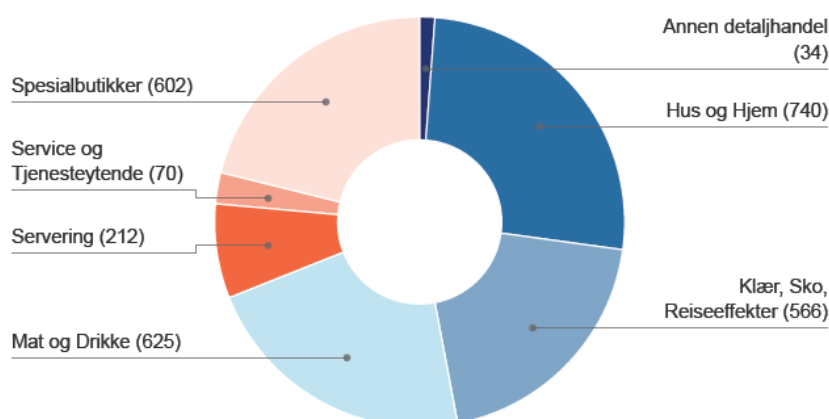
I vår tilnærming i 2024 tar vi utgangspunkt i beregningen fra 2014 og tar en gjennomgang av nye og endrede forutsetninger, evaluerer framskrivningene og reviderer noen kritiske tall. Det tas til slutt en faglig vurdering av de konsekvenser planinitiativet potensielt gir. Det vil si at det ikke i samme grad gjennomføres kvantitative modellberegninger som i 2014, da dette statistisk er en mer krevende øvelse for tjenesteytende næringer enn for vanlig detaljhandel.

3 Sørlandssenteret

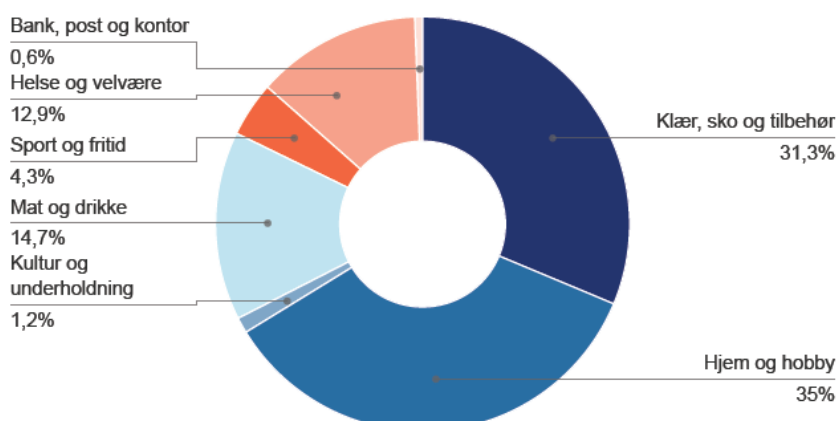
Sørlandssenteret er i dag et av Norges og Nordens største kjøpesenter med et totalt areal (BRA) på 112 500 kvm, hvorav 83 400 kvm er butikkarealer. Det ligger strategisk plassert midt i Sørlandsparken, 12 km øst for Kristiansand ved E18 og Dyreparken. Senteret har til sammen 160 forretninger innen ulike bransjer og ca. 5 380 000 besøkende i året.

Det har vært en økning i antall besøkende de siste ti årene på 14,5 % (fra 2013 til 2023).

På Sørlandssenteret er det ca. 20 virksomheter innenfor service og tjenesteyting (ekskl. serveringssteder) med en omsetning som vist i figur 1 nedenfor, hvor service og tjenesteytende utgjør 3 % og servering 8 %. Ut i fra butikkmix utgjør helse og velvære 12,9 % og underholdning 1,2 %, se figur 2. Service og tjenesteyting er raskest økende. Det er 11 leitakere innenfor helse og velvære (frisør, hud- og fotpleie og optiker), med samlet 1 450 kvm areal. Avgrenser vi arealene til rene operative rom (ekskl. utstilling, lager, sosiale rom), så er arealet 566 kvm.



Figur 1 Omsetning per bransje. Kilde: Sørlandssenteret Eiendom



Figur 2 Andel av butikkmix. Kilde: Sørlandssenteret Eiendom

4 Forutsetninger og konklusjoner i rapporten fra 2014 - Konsekvenser av økt tjenesteyting

I 2014 utarbeidet Civitas i oppdrag av Kristiansand kommune en konsekvensanalyse av økt tjenesteyting i Sørlandsparken, inklusive Sørlandssenteret. Det var viktig for kommunen å få kunnskap om hvordan etableringer innenfor ulike tjenesteytende næringer i Sørlandsparken virker inn på andre lokal- og bydelsentre, samt Kvadraturen som kommune- og regionsenter. Det ble definert et naturlig nærområde til Sørlandsparken, med Randesund bydelssenter på Rona og Hånes senter i bydel øst i randsonen. Det ble ut ifra gitte forutsetninger gjennomført en metodisk tilnærming for best mulig å tilegne seg kunnskap om ringvirkningene ved etablering av ulike tjenester i Sørlandsparken.

Tjenesteytende næringer har tradisjonelt ikke hatt samme fokus som varehandel, og har derfor heller ikke over tid vært underlagt samme type registreringer. Det mangler derfor statistikk på et detaljert nivå, særlig geografisk. Det lyktes allikevel i 2014 ut ifra noe tilgjengelig statistikk, kombinert med bruk av alternative metoder, å samle et rimelig bilde av tjenestenes omfang relatert til omgivelsene. Det ble både kvantitativt og kvalitativt dokumentert konsekvenser av et eventuelt økt volum av tjenestetilbud i Sørlandsparken.

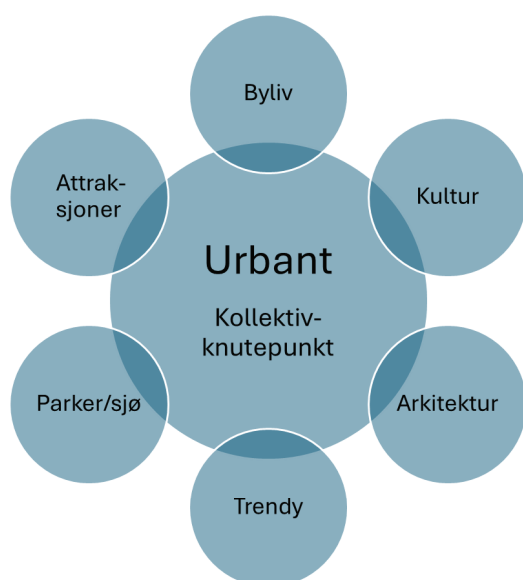
De viktigste observasjonene var som følger:

- Det er en overetablering av tjenesteytende næringer i Sørlandsparken sett i forhold til antall sysselsatte i parken.
- Det er i hovedsak en underetablering av tjenesteytende næringer i Sørlandsparken sett i forhold til et naturlig geografisk nærområde for parken, men for noen kategorier er det en overetablering. Det er forventet en betydelig vekst i antall bosatte og sysselsatte i regionen fram mot 2040, spesielt i bydel øst.
- Det vil over tid være rom for en økning i tjenesteytende næringer i Bydel øst basert på en stipulert befolkningsvekst i et naturlig geografisk nærområde, uten at det vil virke belastende for andre sentra i Kristiansand eller Lillesand.
- Etablering av økt tilbud av tjenesteytende næringer i bydel Øst kan skje både i Sørlandsparken og på Rona. Rapporten tar ikke stilling til dette. Vågsbygd i bydel vest er vurdert å ligge utenfor nærområdet til Sørlandsparken, og er således ikke berørt.
- Det er ved gjennomgang av kriterier for egenskaper til de ulike typer tjenesteytende næringene enkelte kategorier som klart ikke hører naturlig hjemme i Sørlandsparken.

Rapporten gjennomgikk de ulike typer tjenesteytende næringene, og for mer detaljer henvises det til de enkelte kapitler og avsnitt i rapporten.

Gjeldende reguleringsplan for Sørlandsparken åpnet på dette tidspunktet i begrenset grad for tjenesteyting, og planen skulle gjennom en revidering. Som grunnlag for analysen var det i 2014 registrert ca. 70 tjenesteytende virksomheter i Sørlandsparken og av disse ca. 22 på Sørlandssenteret, for sist nevnte i hovedsak spisesteder og noen frisører/ hudpleie, foruten post i butikk og lekeland for barn. Totalt ca. 25 450 kvm med tjenesteytende virksomheter for hele Sørlandsparken og ca. 4 600 kvm på Sørlandssenteret. Holder vi bespisning utenfor var 8 innenfor helse og velvære, med totalt ca. 450 kvm areal, og ytterligere syv enten underholdning (lekeland), bilpleie, skredder eller tatovør.

Kvadraturen



Sørlandsparken



Figur 3 Kvadraturens og Sørlandsparkens kvaliteter, hentet fra konsekvens-analyse for økt tjenesteyting fra 2014

I det videre vil nye vurderinger for 2024 kun omhandle Sørlandssenteret og ikke Sørlandsparken i sin helhet. Utgangspunktet for konsekvensanalysen er endrede forutsetninger og rammebetingelser, i møte med de demografiske og samfunnsbærende faktorene som vil påvirke fremtidens arealbruk. Dette er således grunnlaget for en revidert vurdering av konsekvenser.

5 Nasjonale og regionale rammer og føringer m/endringer

5.1 Regional plan for senterstruktur og handel i Agder

Agder fylkeskommune har siden Fylkestinget vedtok utarbeidelse av regional plan for senterstruktur og handel i Agder i 2020, arbeidet med utkast til et planprogram for å komme frem til endelig planforslag. Gjennom arbeidet med planen har det vært flere runder med dialog og medvirkning fra kommuner, regionale statsetater og næringslivsorganisasjoner. Sluttbehandling av planen og handlingsprogrammet er satt til september-oktober 2024. Formålet med planen er å bidra til -

- å styrke de eksisterende by-, kommune-, bydels-, og lokalsentre i Agder som arenaer for handel og tjenesteyting, og som sosiale og inkluderende møteplasser
- en mer bærekraftig arealbruk som minimerer naturinngrep og tap av jordbruksarealer
- at handel og viktige tjenester er lokalisert slik at de er tilgjengelige for alle
- et mer inkluderende samfunn og en kortreist hverdag for innbyggerne, ved at flere kan gå, sykle eller ta buss til sine daglige gjøremål
- å redusere klimagassutslippene
- forutsigbarhet og like konkurransevilkår for næringene handel og service, utbygging og eiendomsutvikling.

I planen er Kvadraturen som tidligere definert som regionsenter, Randesund er bydelssenter og Hånes lokalsenter. Sørlandsparken er definert som et regionalt handelsområde, på lik linje med Stoa i Arendal og Rom i Lyngdal.

I retningslinje for avgrensning av områder til detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet i kommunale planer står det følgende:

Kommunene skal fastsette den konkrete utstrekningen av regionsenteret, kommunesenteret, bydelssenteret, lokalsenteret, regionalt handelsområde og annet område for handel, i sine kommunale planer, i samsvar med intensjonene i denne planen.

Avgrensningen må skje gjennom arealformål som tillater etablering av detaljhandel og tjenesteyting. Dette skal fortrinnsvis gjøres i kommuneplanens arealdel eller i en kommunedelplan. Endringer og avgrensninger kan skje i en områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan.

Det står videre under retningslinjer for arealeffektivitet:

Høy arealutnyttelse skal legges til grunn ved nyetablering av detaljhandel og besøksintensiv tjenestevirksomhet. Det gjelder også i handelsområder.

Merknader til regional plan

Regional plan for senterstruktur og handel i Agder er retningsgivende i kommunens arealplanlegging, men de gir ikke regionale og statlige etater grunnlag for å fremme innsigelser. Planen og handlingsprogrammets formål har derfor ved ny rullering av kommuneplanens arealdel blitt implementert og ivaretatt gjennom parallell prosess, med god dialog mellom fylket og kommunen. For å nå FNs bærekraftsmål nr. 11 er det gjennom regional plan et ønske om å oppnå en høyere arealutnyttelse i tråd med de retningslinjer som er satt for arealeffektivitet i regionen. Ved nye etableringer av detaljhandel og tjenestevirksomhet er også Sørlandssenteret som regionalt handelsområde en sentral aktør innenfor planens retningslinjer for arealeffektivitet.

I regional plan kategoriseres Sørlandssenteret sammen med Sørlandsparken som et regionalt handelsområde. I grunnlaget for retningslinjene i regional plan er den fremlagte statistikken i sin helhet beregnet med utgangspunkt i hele Sørlandsparken hvor det er mange ulike handelssegmenter, se figur 4 i Regional plan. Ettersom det i liten grad skilles mellom Sørlandssenteret og Sørlandsparken vil tallgrunnlaget være for lite segmentert til at det kan benyttes innenfor de ulike handelssegmentene i parken. Det er i tallgrunnlaget benyttet tall fra SpareBank 1/SR Bank sin Varehandelsrapport fra 2022 for å illustrere utviklingstrekkene fordelt på handelsområder. Denne varehandelsrapporten kategoriserer Sørlandsparken med postnummer 4636, hvilket er et mye større omland enn det som representerer Sørlandsparken. Dette illustrer også at tallgrunnlaget kan virke noe misvisende for å definere kjøpesenteret Sørlandssenteret opp mot handelsområdet Kristiansand sentrum. Dette omhandles nærmere i avsnitt 6.5.

5.2 Ny kommuneplan

Det er siden 2014 blitt utarbeidet en ny kommuneplan for Kristiansand kommune. Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030, med overordnet arealstrategi ble vedtatt av bystyret i 2020. Kommuneplanens arealdel for Kristiansand 2024–2035 ble vedtatt i 2024.

Samfunnsdelen

I samfunnsdelen står det under satsingsområder at Kristiansand skal være en vekstkraftig, nasjonalt ledende og internasjonalt orientert regionhovedstad, med et variert og bærekraftig næringsliv.

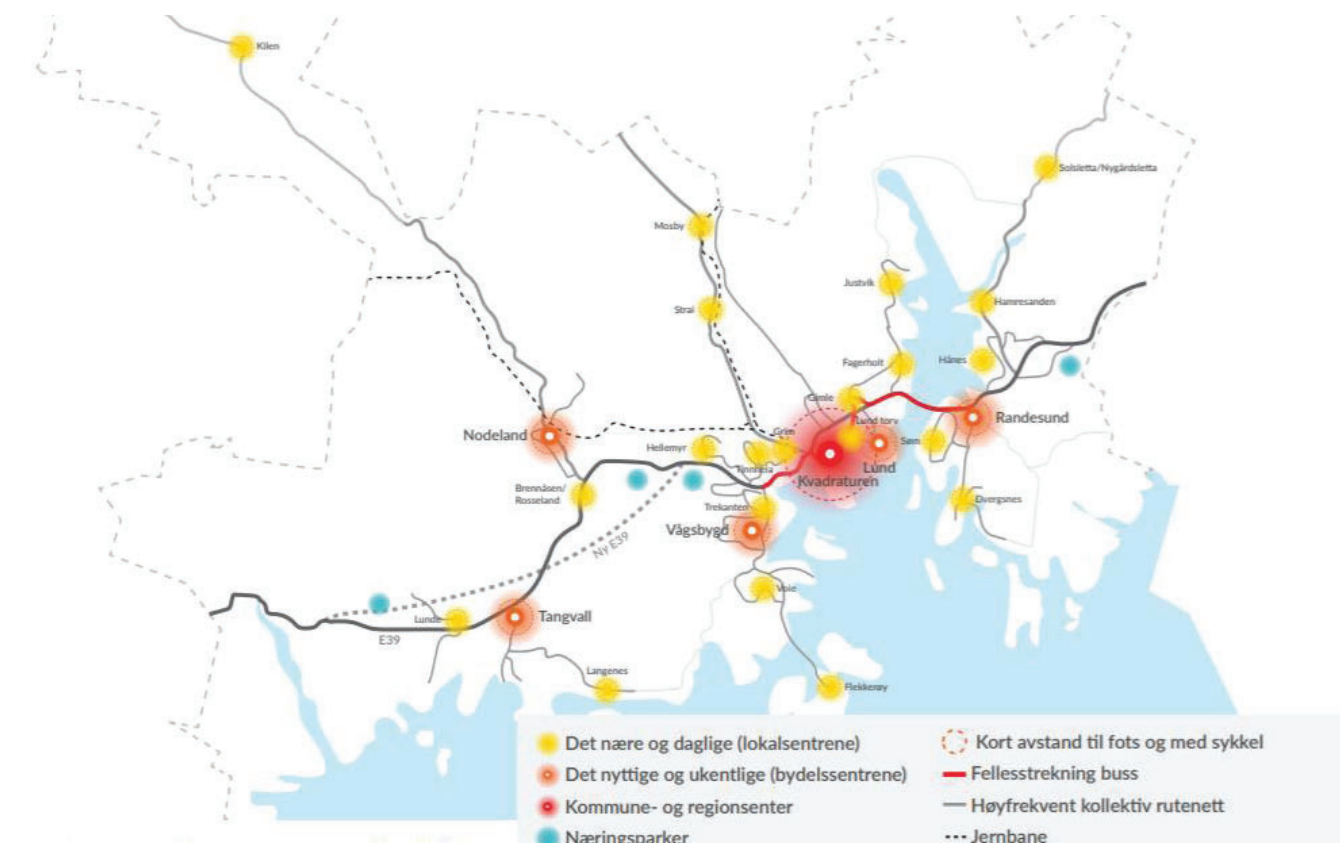
Under overordnet arealstrategi for senter og stedsutvikling i Kristiansand står det at hovedtrekkene fra tidligere senterstruktur videreføres, samtidig tas det høyde for utvikling som har skjedd over tid.

Lokalsentrene. Det nære og daglige skal videreutvikles som møteplass for lokalmiljøet, med tilbud innen dagligvare og enkelte tjenester, lokal kultur, idrett, fritid og attraktive uterom, dimensjonert til å dekke daglige behov. Kollektivtilbud gir tilgang til andre senterområder og tilbud i kommunen.

Bydelssentrene. Det nyttige og ukentlige skal videreutvikles med tilbud innen detaljhandel, tjenester innen helse, skole, idrett, fritid og kultur, dimensjonert med større variasjon enn lokalsentrene. Bydelssentrene skal utvikles med inkluderende byrom og møteplasser, et godt kollektivtilbud og trygge forbindelser for fotgjengere og syklister.

Kommunesenter og regionsenter. Kvadraturen med randsone skal videreutvikles som et attraktivt og vitalt senter, med et stort mangfold av tilbud innen handel, kultur og tjenestetilbud for hele regionen. Det skal tilrettelegges for flere innbyggere, inkludert barnefamilier.

Næringspark. Sørlandsparken opprettholdes med regionale funksjoner innen næring, logistikk og handel. Det gis også mulighet for storhandel/ salg av kapitalvarer i Lohneier. I øvrige næringsparker åpnes det ikke for utvikling av handel og andre besøksintensive virksomheter.



Figur 4 Prinsippskisse for senter- og transportutvikling. Kilde: Kristiansand kommuner

Merknader til samfunnsdelen

I tråd med samfunnsdelen er Sørlandsparken en næringspark som er definert som et regionalt handelsområde i Agder. Sørlandssenteret er derimot et kjøpesenter som er avgrenset geografisk til å være plassert i et regionalt handelsområde. Det er mange store kjøpesentre i landet som er etablert langs hoved innfartsveiene inn til de store byene. En slik utvikling vil i tråd med samfunnsdelen følge den videreutviklingen av senterstrukturen som har skjedd over tid. Sørlandssenteret ble etablert som et handelssenter i sin tid, og i takt med utviklingsmønstrene innenfor handel og særlig storhandel, har Sørlandsparken vokst frem som det handelsområde slik vi kjenner det i dag.

Karakteriseringen av Sørlandssenteret som et enkeltstående kjøpesenter er således unntatt fra samfunnsdelen, noe som resulterer i vide og overordnede definisjoner av området sett under ett. For den overordnede arealstrategien i samfunnsdelen er det et relevant moment at kommunen skal prioritere fortetting og transformasjon for å redusere behovet for å ta i bruk nye utbyggingsområder. Slik vil foreslått endring i dagens reguleringsplan for Sørlandssenteret bidra til å imøtekomme bærekraftig areallbruk.

Arealdelen

Kommuneplanens arealdel for 2024-2035 har vært ute til rulling og ny arealplan ble vedtatt i bystyret 28. februar 2024¹. Gjennom politisk behandling og mekling er det kommet inn en ny formulering i planbeskrivelsen til kommuneplanen. I tilleggsnotatet til bystyret framgår det at Statsforvalteren trekker sin innsigelse for A7 Sørlandssenteret (s. 6-7) og følgende formulering inntas i planbeskrivelsen:

Innenfor formål kjøpesenter vil det gjennom omregulering åpnes for tjenesteyting begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssentre, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Formuleringen gjelder for hele Sørlandssenteret.

I tråd med overordnede føringer i ny kommuneplan, og det faktum at reguleringsplanen for Sørlandssenteret ikke er oppdatert siden 2015, gjør det hensiktsmessig med en oppdatering av dagens plangrunnlag.



Figur 5 Kommuneplanens arealdel 2023-2034. Utsnitt Sørlandsparken

Merknader til arealdelen

Kommuneplanens arealdel følger opp de føringene som er satt gjennom samfunnsdelen «Sterkere Sammen – Kristiansand mot 2030». Kommuneplanens arealdel er av nyeste dato, med vedtak 28. februar 2024, hvilket gjør arealdelen til det styringsverktøy hvor kommunen har oppdatert, og lagt til grunn de nyeste føringene for fremtidig arealbruk og videreutvikling i kommunen. I motsetning

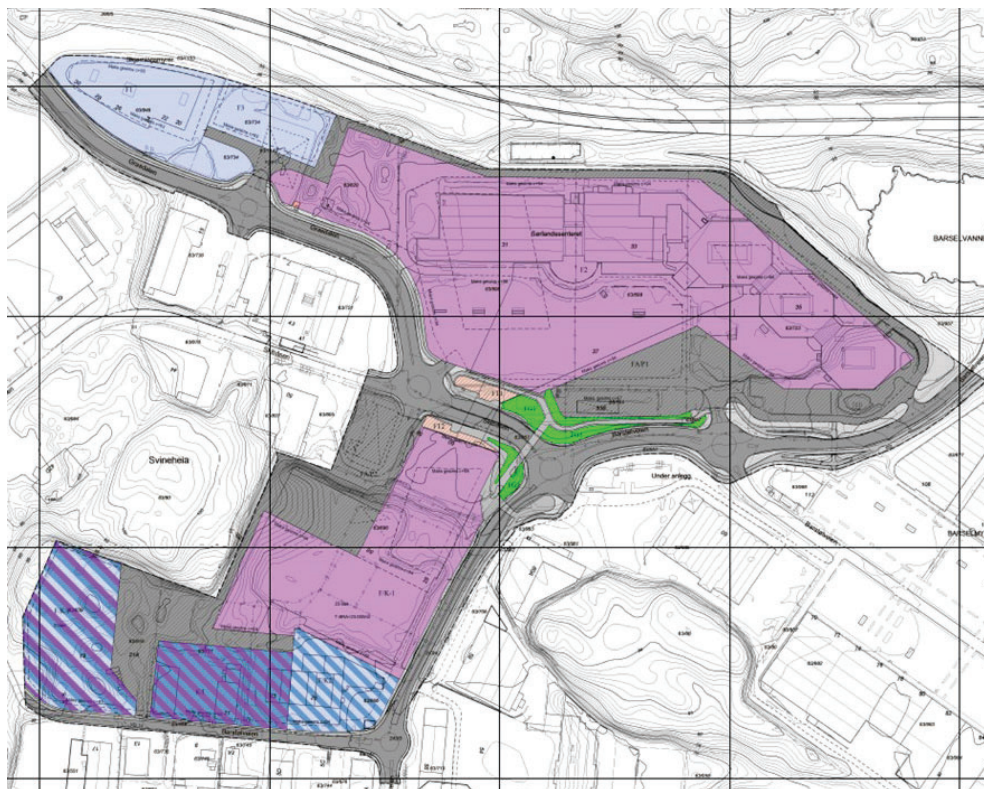
¹ Kommuneplanens arealdel 2024-2035: PlanID 1600

til samfunnsdelen, er kommuneplanens arealdel en juridisk bindende arealplan som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Gjennom planbeskrivelsen i arealdelen gikk kommunen for en mer ekspansiv arealbruk enn planforslaget som ble fremmet til sluttbehandling. Under arealdelen er arealformålene nærmere avklart i reguleringsplan. Gjennom ny arealdel tilføyes det nå at omfang og lokalisering av formålet kjøpesenter i dagens reguleringsplan kan gjennom omregulering åpne for helsebasert tjenesteyting på Sørlandssenteret.

5.3 Reguleringsplan

Reguleringsplanen for Sørlandssenteret ble vedtatt 16.4.2008, og siste endringer var 22.12.2015 (figur 6).



Figur 6 Gjeldende reguleringsplan

Kjøpesenteret har et tillatt bruksareal som ikke skal overstige:

Felt F2 BRA = 74 500 m².

Felt F/K1: BRA = 38 000 m².

I følgende utdrag fra bestemmelsene er det kun hentet fra områder som berører tjenesteyting. For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenteret omfatter kun forretninger, bespisning med $BRA = 6\,000\text{ m}^2$, helsepleie (lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie, fotpleie, frisør) med $BRA = 800\text{ m}^2$ og lekeland for barn med $BRA = 2\,300\text{ m}^2$. Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K 1 kan det også etableres kontor. Innenfor planområdet kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Gokartbane kan etableres i p-hus.

5.4 Planinitiativet

Formålet med planinitiativet er en justering av reguleringsplanen i samsvar med vedtak av ny kommuneplan. I tråd med oppdaterte utsikter for sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk er det sentrale momenter for kommunen at befolkningen øker, med en demografisk aldrende befolkning, som har et stadig økende behov for helserelaterte tjenester.

Slik som beskrevet tidligere vil endringen i reguleringsplanen ikke føre til noen utvidelse av dagens bygningsmasse, ettersom endringen kun omhandler endret arealbruk innenfor eksisterende bygning. Muligheten for en endret arealbruk på Sørlandssenteret vil være i tråd med kommunens ønsker om god utnyttelse av allerede bebygde handelsområder, fremfor å etablere nye. Dette er helt sentrale momenter for å få en bærekraftig arealbruk i kommunen, ettersom byggets fotavtrykk består urørt.

Planendringen omfatter kun en justering av en planbestemmelse i detalj-reguleringsplan for Sørlandssenteret og Bergsenteret, § 4.1, annet avsnitt. Endringen vil etter forslagsstillers vurdering ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

I samsvar med vedtak av ny kommuneplan ønsker en å gjøre endring i planbestemmelsene punkt 4.1. Endringen vil gi samsvar mellom reguleringsplanen og den nye kommuneplanen. Gjeldende bestemmelse og ny bestemmelse er gjengitt. Forslag til endring er uthevet nedenfor.

4.1 Byggeområde for kjøpesenter

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F2 $BRA = 74\,500\text{ m}^2$.

Felt F/K1: $BRA = 38\,000\text{ m}^2$.

For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenteret omfatter forretninger, bespisning med $BRA =$

6 000 m², og arealer til tjenesteyting med BRA=7 000 m². Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt.

Forslag til nytt arealtall er justert ned fra opprinnelig 10 000 m² til 7 000 m². Begrunnelsen for nedjusteringen er innspill fra kommunen m.fl. ved oppstartsvarselet.

En arealbegrensning for tjenesteyting på 7 000 kvm er vurdert som hensiktsmessig for å samle riktig spekter av helsetjenester og andre aktører. Med en slik arealberegning legges det til rette for en mer fleksibel utforming av dagens bygningsmasse, med det behov disse aktørene har for tilpasning av arealene i forhold til eksempelvis venterom, behandlingsrom og garderober. Samtidig som rammene i planen også gir rom for en fremtidig vekst over flere år. Det er også satt opp en oversikt over sammenlignbare sentre i porteføljen til Olav Thon Gruppen, hvor dagens andel av tjenesteytende næring på disse sentrene er liten i forhold til de totale arealene som kan utnyttes til tjenesteytende arealformål (se vedlegg 1).

6 Endrede omstendigheter og forutsetninger

6.1 Generelt om etablering og utvikling av kjøpesentre

Sørlandssenteret er som nevnt et av Nordens største kjøpesentre og har gjennom årene utviklet seg i takt med samfunnsutviklingen i Kristiansand. Som utgangspunkt for konsekvensene som skal belyses og utredes er det sentralt å plassere en del utviklingstrekk og trender innen handel av varer og tjenester, samt de utfordringene og mulighetene et kjøpesenter som Sørlandssenteret står overfor. Tidligere arbeider med både handels- og kjøpesenteranalyser har gitt oss noen erfaring som i sum skisserer opp noen utviklingstrekk:

- Handelen flyttes fra fysisk butikk til nett – sterk vekst i netthandel
- Konsumet endres fra varer til tjenester – tjenestehandel vokser mer enn varehandel
- Mer makt til butikkene (og kjedene) – det blir færre butikker og økt ledighet/kamp om leietakerne
- Bransjeglidning – store kjeder med effektiv logistikk tar varegrupper fra andre. Dette er ofte store varehus i handelsområder utenfor bysentrum eller lokalområder
- Best på bærekraft – kjøpesentrene ønsker å bidra til økt bærekraft – blant annet som en konsekvens av stordriftsfordeler og effektiv drift (ref. punkt over) på bl.a. avfall, energi og transport
- Fra regional til lokal – flere handler mer nær der de bor
- Handel er en totalopplevelse – kobles i større grad til tjenestetilbud og opplevelser/ underholdning

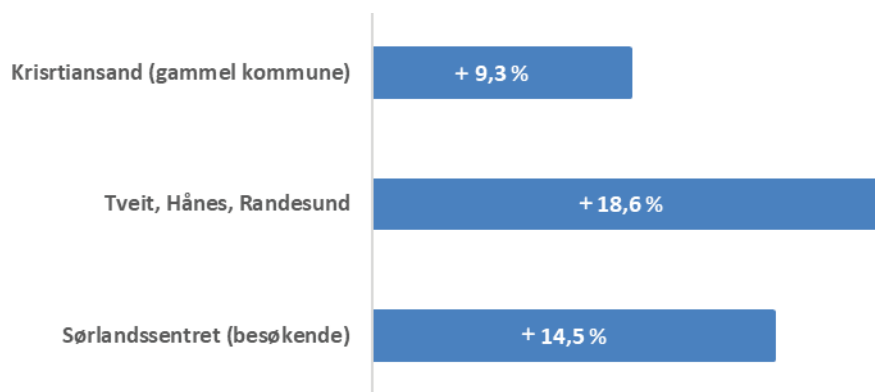
I dette ligger både noen trusler og muligheter – og en virkelighet – som gir føringer for sentereiere, eiendomsutviklere og kommuner. Butikkene og kjedene ønsker optimale lokaler med tanke på plassering, clustring, varelevering, tilgjengelighet og fleksibilitet. Kjøpesentrene må derfor sørge for å til enhver tid ha et godt serverings-, tjeneste- og handelstilbud til beboere og ansatte i markedsområdet. Det er en naturlig del av sentrenes organiske vekst. Med et utvidet tjenestetilbud innen helsepleie på Sørlandssenteret vil eksisterende kunder og ansatte på senteret kunne benytte slike tjenester i kombinasjon med at de allerede handler, eller arbeider på senteret.

6.2 Økning i boligbebyggelsen og markedsgrunnlaget i tilknytning til sentrene

Det har vært en betydelig økt boligbebyggelse nært opp til Sørlandssenteret. En forventet vekst i nærområdet var også en viktig faktor i analysen fra 2014. Med utgangspunkt i en befolkningsvekst stipulert av SSB, ble det lagt til grunn en vekst på 1,05 % for Kristiansand og 0,98 % for Lillesand. Det ble lagt til grunn at de store planlagte boligutbyggingsprosjektene de kommende år i størst grad var å finne i Kristiansand øst, med 50 % av den beregnede befolkningsveksten på 27 694 i Kristiansand fram til 2040, det vil si en økning til nærområdet til Sørlandsparken.

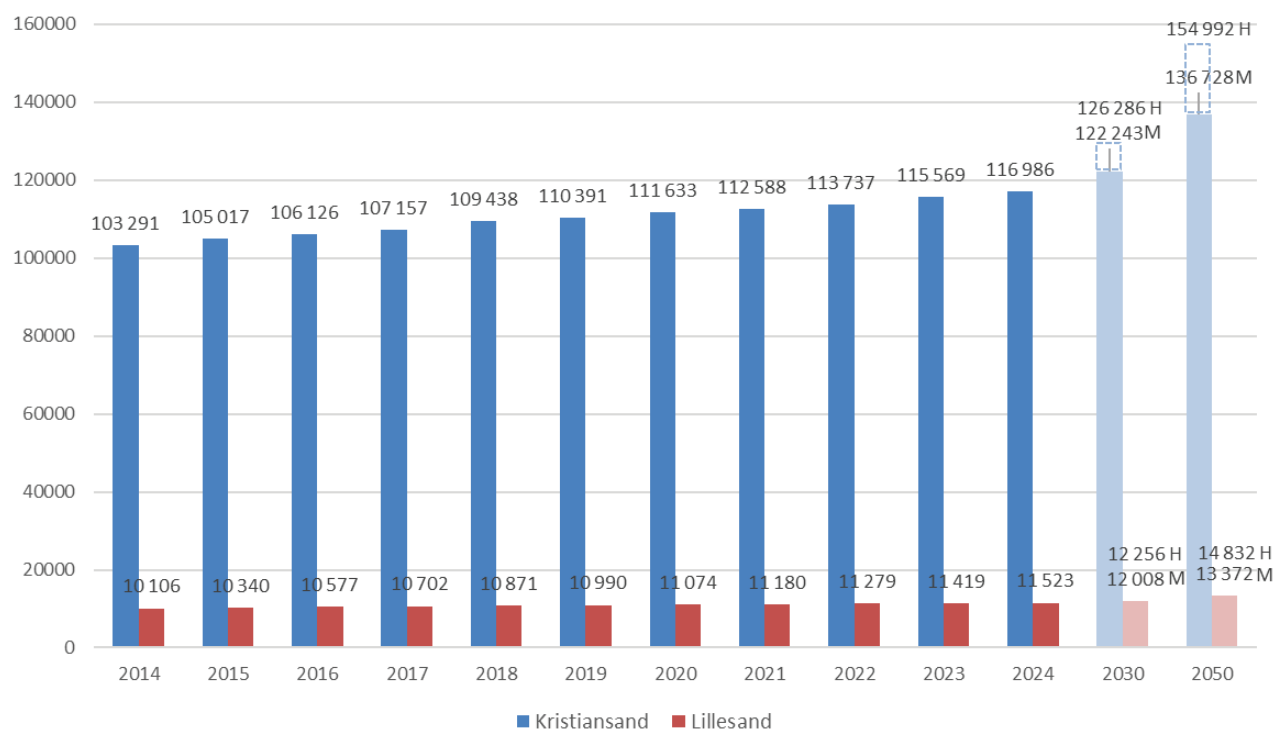
Det er derfor interessant ti år senere å gjøre en vurdering av om utviklingen har fulgt framskrivningene fra den gangen. Ved inngangen til 2014 bodde det til sammen ca. 115 000 innbyggere i Kristiansand regionen og Lillesand, med henholdsvis ca. 105 000 og 10 000 innbyggere. I Kristiansand kommune var det 86 000 innbyggere. De kretsene som var definert som nærområde til Sørlandssenteret (og Sørlandsparken) var Tveit, Hånes, Indre og Ytre Randesund. De hadde på dette tidspunktet 19 439 innbyggere og 8 452 husholdninger. I tillegg er det åtte kretser i Lillesand med 1 910 innbyggere (800 husholdninger). Det ble lagt til grunn 2,1-2,3 personer per husholdning, avhengig om det var tettbebygd strøk (blokk/leilighet) eller vanlige boligområder.

Ved inngangen til 2024 er de samme tallene 117 000 i Kristiansand kommune og 12 000 i Lillesand kommune, og i snitt 2,13 personer per husholdning. Sammenslåingen med Søgne og Songdalen står for ca. 23 000 av økningen. Det gir justert en økning på antall innbyggere på 9,3 % i Kristiansand over 10 år, 1,1 % årlig), som er noe høyere enn SSBs prognose. I grunnkretsene rundt Sørlandssenteret, Tveit, Hånes og Randesund, bodde det ved inngangen til 2024 hele 22 961 innbyggere, som er en økning på 19 % over 10 år (1,7 % årlig vekst). Bolig- og innbyggerveksten i Kristiansand har derfor vært høyest på østsiden av byen, slik prognosene og analysen la til grunn. Befolkningsveksten i øst har også vært større enn veksten på Sørlandssenteret.



Figur 7 Prosentvis befolkningsutviklingsvekst siste 10 år i Kristiansand (gammel kommune), bydelene Tveit/Hånes/Randesund og antall besøkende på Sørlandssenteret.

De nye framskrivningene til SSB med middels og høy vekst (parentes) tilsier noe over 122 000 (126 000) innbyggere i Kristiansand i 2030 og 137 000 (155 000) i 2050.



Figur 8 Befolkningsutvikling i Kristiansand (inkl. Søgne og Songdalen) og Lillesand siste ti år og framskrivninger for 2030 og 2050 (middels og høy vekst). Kilde: SSB

Det ble i tillegg lagt til grunn at det var 5 128 sysselsatte i Sørlandsparken i 2014, hvorav 1 946 bodde i Kristiansand kommune, og 1 273 innenfor det definerte nærområdet. I dag har Sørlandssenteret alene ca. 2000 sysselsatte, og Sørlandsparken totalt ca. 7 000 arbeidsplasser². For sistnevnte kan det også legges til grunn et høyere anslag sysselsatte basert på en større andel deltidsansatte og ekstrahjelper. Det har uansett vært en markant økning i antall sysselsatte (+37 %), som grunnlag for økt etterspørsel av omkringliggende tjenester.

En tredje gruppe var turister. I 2014 var det ca. 800 000 besøkende i året i Dyreparken i Kristiansand. I utredningen ble det lagt til grunn at 5 % av dem var besøkende i Sørlandsparken innenfor «kultur og fritid» og 10 % innenfor «restaurant og hotell». Antall besøkende i Dyreparken i 2023 var 1 030 000 (+29 %).

² Kilde: Utbyggingsprogram 2025-2028, Kristiansand kommune

6.3 Bedre kollektiv- og gang/sykkel tilbud til og fra senteret

Sørlandssenteret ligger ca. ti minutters i kjøretur fra Kristiansand sentrum og har 3000 gratis parkeringsplasser i åpningstiden fordelt på 18 kundeinnganger, flere av dem i egne parkeringshus. Det er 22 ladestasjoner for elbil. Det er også sykkelparkering ved flere av inngangene, og det er et godt opparbeidet sykkelveinett til Sørlandssenteret i forbindelse med hovedsykkelveinettet i Kristiansand.

Det har vært en markant bedring i kollektivtilbudet siden 2014. Sørlandssenteret ligger langs hovedstamlinje for buss, og frekventeres av følgende busser:

- M1 (Flekkerøy-Kvadraturen-UiA-Sørlandsparken-Dyreparken/IKEA) har ankomst og avgang Sørlandssentret (Øst) hvert 10. minutt.
- M2 (Voiebyen - Kvadraturen - UiA Hånes – Sørlandssenteret) har avgang og ankomst hvert 10. minutt i rushtid og hvert 20. minutt midt på dagen.
- A26 (Voiebyen-Baneheitunnelen-Sørlandsparken -Dyreparken/IKEA) har avgang og ankomst ved Sørlandssentret (Øst) i rushtid to ganger om morgen og to ganger om ettermiddag, med fortrinnsvis arbeidsreisende.
- Regionalbuss 100 (Kristiansand-Lillesand-Grimstad-Arendal)

I Regionplan Agder 2030 er et av målene at flere reiser skal tas til fots eller med sykkel. I Kristiansand skjer i dag 10 % av alle reiser med sykkel. Kommunen har et godt utbygget sykkelveinett på over 150 kilometer. I Kristiansandsregionen er det etablert et samarbeid mellom Statens Vegvesen, Agder fylkeskommune og de fem kommunene som jobber med en fremtidig byvekstavtale for Kristiansandsregionen. Når avtalen er på plass bidrar staten med penger som kan brukes til tiltak som skal bidra til nullvekstmålet, som kollektiv-, sykkel- og gangetiltak. Avtalen og tiltakene i avtalen finansieres av et spleiselag mellom regionen og staten. Det er naturlig å forvente at innbyggerne i tilknytning til Sørlandssenteret og Sørlandsparken vil få et forbedret tilbud innen kollektiv-transport, og gange- og sykkeltiltak.

For i det hele tatt å kunne forhandle med staten om en byvekstavtale, må en bompengepakke være vedtatt både lokalt og av Stortinget. Pakken er nå vedtatt.



Figur 9 Hovedsykkelveinettet i Kristiansand. Kilde: Kristiansand kommune

6.4 Bomring rundt Sørlandsparken

Gjennom behandlingen av Prop. 95 S (2020–2021), jf. Innst. 320 (2020–2021), er det vedtatt innført et system med miljødifferensierte bompengeretakster i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen. I fase 3 videreføres de samme takstklassene som i fase 2 av bypakken, men lokale myndigheter kan på et senere tidspunkt innføre miljødifferensiering for øvrige kjøretøy og/eller endre takstene mellom kjøretøy i de ulike takstklassene. I tråd med bompengepolitikken generelt, forutsettes det lokalpolitiske vedtak for å forankre eventuelle takstendringer. Det legges videre til grunn at eventuelle takstendringer håndteres innenfor rammene av forutsatt gjennomsnittstakst.

Det er i dag etablert 5 bomstasjoner rundt Kristiansand sentrum, som i noe grad kan ha begrenset trafikken ut av ringen og til Sørlandssenteret. Stortinget har vedtatt 10 nye bomstasjoner i Kristiansand.

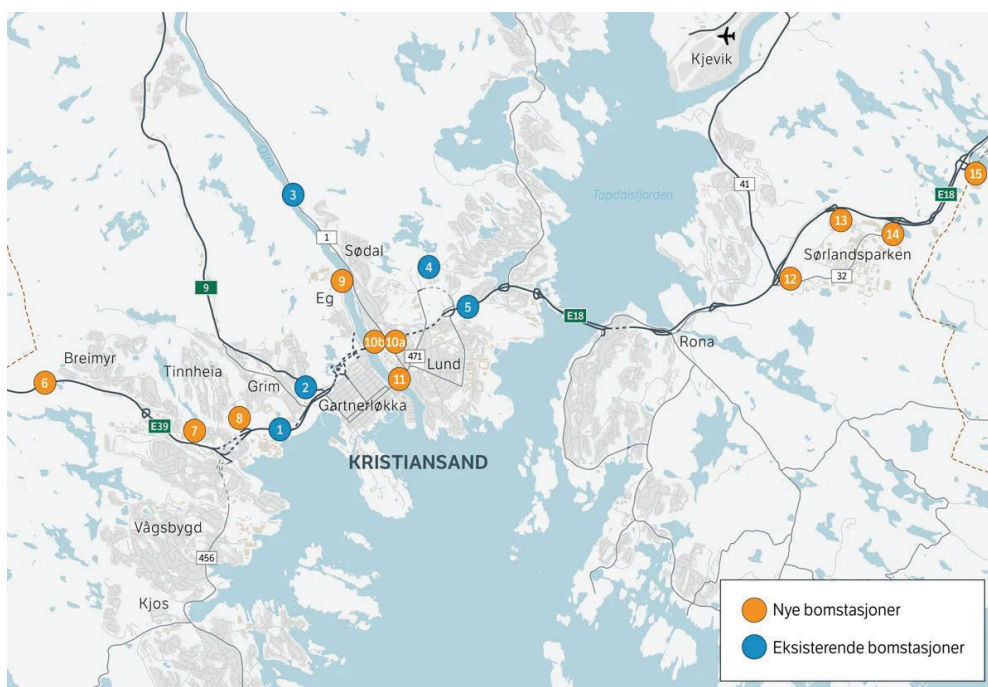
Totalt vil det inngå 15 bomstasjoner i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 som vist i figur 9. Tre av dem kommer ved Sørlandsparken, én i Sørlandsparken Øst (Ikea), og de resterende ved Lundsbroa, Oddernesbroa, Hellemyr og Tinnheia. Det er innført rushtidsavgift, det vil si høyere takst: mandag til fredag i rushtiden kl. 06:30 – 09:00 og 14:30 – 17:00.

Sørlandsparken er - foruten Kristiansand sentrum - Sørlandets største konsentrasjon av arbeidsplasser, med sine nesten 450 virksomheter og nesten syv tusen

arbeidsplasser. Bomringen kommer ikke bare til å påvirke kunder som skal til Sørlandsparken, men også de som har arbeidssted i parken.

Konsekvensene av etablering av bomringer som berører kjøpesentre på denne måten kan etter våre kvalifiserte vurderinger blant annet være følgende:

- Beboere og arbeidende innenfor en ring blir mer kortreiste. Kjøper varer og tjenester i nærområdet
- Kollektivreiseandelen inn og ut av området øker
- De kollektivreisende har ofte en lengere varighet på oppholdet enn ved et gjøremål med bil. Reisen inkluderer ofte flere stedlige målpunkter; butikker, tjenester og bespising
- En kollektivreisende vil i noe grad ha større behov for hjemkjøring av varer (samordnes med andre hjemkjøringer)



Figur 10 Kart som viser plasseringen av bomstasjoner i Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3. Kilde: Prop. 88 S (2022–2023). Utbygging og finansiering av Samferdselspakke for Kristiansandsregionen fase 3 i Agder

6.5 En by og region i vekst

Kristiansand kommune har gjennom kommunesammenslåing med Søgne og Songdalen blitt et enda sterkere kraftsentrum i regionen. Det nye storkommunen kan vise til god vekst siste årene og har en klar visjon om å satse videre på å utvikle næringslivet, urbane kvaliteter og et attraktivt og levende bygde- og

nærmiljø. I det følgende belyses litt nærmere hvilken utvikling, aktiviteter og vekst det er og vil bli i Kristiansand kommune.

Vekst både i Kvadraturen og Sørlandsparken, og Sørlandsenteret

I Kristiansand sitt tilfelle virker Kvadraturen og Sørlandssenteret å være to kraftsentrum som lever godt side om side, og som utfyller hverandre. Hele kommunen er i vekst og «kaken» vokser i takt med etterspørselen. Kvadraturen blomstrer og er i en rivende kulturell utvikling, som vekker både nasjonal (og internasjonal) oppsikt, og er et trekkplaster på et helt annet grunnlag og premisser enn Sørlandssenteret. Kristiansand er en stor by i norsk sammenheng og har således en soliditet og «kritisk masse» som gjør den mindre sårbar. Byen og sentrum har hatt, og har store utviklingsprosjekter, som innenfor kultur og fritid ikke bare dreier seg om Kunstsiloen, men også prosjekter som Kilden, Den flytende badstue- Blaud, Bystranda, og Aquarama, foruten sommerfestivaler (Palmesus, Sommerbris m.fl). Innenfor næring og kontor kan nevnes Quadrum (som også inkluderer hotell). Varden, Lagmannsholmen og Grim torv er under planlegging. I tillegg til hotellet kan Eg helsehus og det nye politihuset nevnes innenfor kategorien tjenesteytende, samt en cruiseterminal i utvikling og vekst. Listen over boligprosjekter i og i tilknytning til Kvadraturen er enda lenger, med nevnte Varden og Grim torv. Kanalbyen består av mange byggetrinn, med De tre søstre som det fjerde trinnet. Tangen har også mange byggetrinn, inklusive Tangen Torv, og nærmer seg nå ferdig utbygd. Samlet utgjør prosjektene ca. 2 600 boliger (inkl. 371 studentboliger), noen ferdigstilt og noen under planlegging i Kristiansand sentrum og Kvadraturen virker å være i vital vekst.

Sørlandssenteret og Sørlandsparken på sin side er også i vekst, i en bydel øst og et nærområde som vokser befolkningsmessig raskere enn resten av byen. Det er også et område for etablering av næringsparker, storhandel, industri og de store næringslivsaktører. Det er en naturlig fordeling og lokalisering i de fleste storbyer, i innfartssoner og ofte nær eller på vei ut til en flyplass. Her finner man også kjøpesentre. Blant større pågående næringsprosjekter i området kan nevnes Sørlandsparken Øst (lager og logistikk), Rona Torg, Strømsheia Næringspark (4000 kontorplasser og 200 boliger), Støleheia og Timenes Næringspark (Lauvåsen). Noen inkluderer boliger, og sammen med boligprosjekter ved Hamrevann, Drangsvann og Ødegård planlegges samlet anslagsvis 2 500 boenheter. I tillegg planlegger Dyreparken store utvidelser, med hotell, næring og parkeringshus. I Arendal er Morrow Batterifabrikk et stort og kjent industriprosjekt.

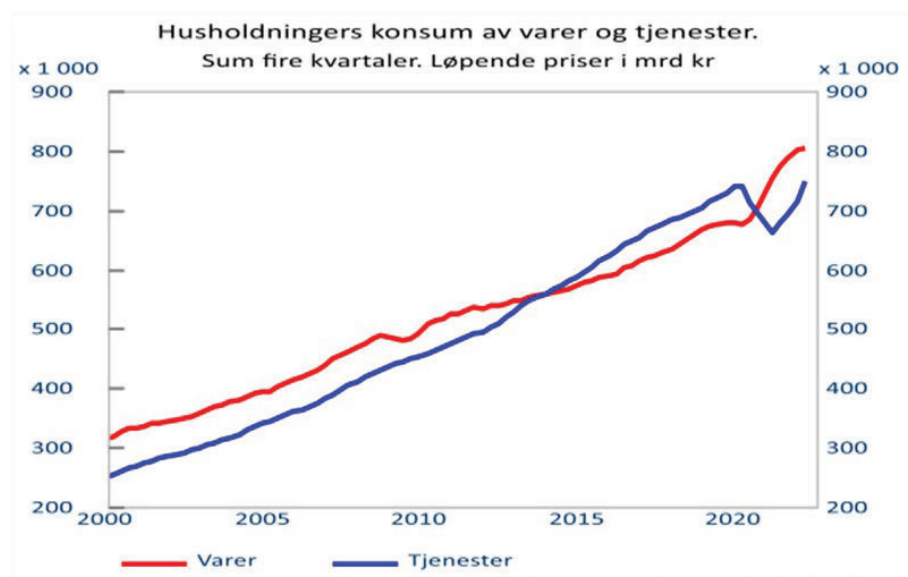
Kristiansand lever og er under sterk utvikling og vekst.

Utvikling i andeler detaljhandel

Statistisk sentralbyrå (SSB) har ikke tall helt tilbake til 2008 for Agder og Kristiansand. Men fra 2020 til 2023 så økte detaljhandelen i Kristiansand med

14 % (4,6 % per år). For Oslo er det tall helt tilbake til 2008, og fra 2008 til 2023 økte detaljhandelen med hele 86 %. Statistikk på forbruk fra Sparebanken 1 SR-bank viser at det privat forbruk har økt med 150% siste 20 år (beløp per innbygger har økt over 100 % og 50 % justert for inflasjon).

Det finnes ikke like gode og detaljerte registreringer for tjenesteytende næringer. Data fra Sparebank 1 SR-Bank viser at tjenester har økt mer enn varer, med unntak av under pandemien. Det har vært en økning i tjenester på 163 % mot 97 % for varer fra 2000 til 2019. I 2014 brukte vi for første gang mer på tjenester enn varer.



Figur 11 Husholdningers konsum av varer og tjenester siste 20 år. Kilde: Refinitiv datastream, Sparebank 1 SR-Bank

Det er i lys av dette vi må se noe av datagrunnlaget i Regional plan for senterstruktur og handel i Agder, der det blant annet vises til at Kvadraturens andel (%) detaljvarer solgt på handelssteder i Agder i 2008 og 2021 har falt fra 15,8 % til 9,7 %. Tilsvarende for Sørlandsparken er en økning fra 12,5 % til 21 %. Sørlandsparken er største handelsområde i Agder og i så måte vært en suksess for Kristiansand kommune. Det er i utgangspunktet forståelig at dette kan gi grunnlag for bekymring.

Tallene kan imidlertid virke mer dramatisk enn de er. Den betydelige samlede veksten fra 2008 gir grunnlag for god vekst både i Kvadraturen og Sørlandsparken, selv om den har vært størst for sistnevnte.

Her må det igjen presiseres at overordnede tall for hele Sørlandsparken ikke gir et godt nok bilde på hvordan Sørlandssenteret isolert sett har utviklet seg. Det har i tidsrommet vært en betydelig mengde etableringer av flere handelsaktører i Sørlandsparken, hvor også IKEA er en helt sentral aktør. Dette er etableringer

som gir store utslag i statistikken for Sørlandsparken som handelsområde, men som ikke definerer riktig markedsandeler på hver enkelt aktør.

Det er tidligere nevnt en økning i antall besøkende på Sørlandssenteret på 14,5 % siste ti årene, fra 2013 til 2023. Tilsvarende tall for fire sammenlignbare sentre i antall besøkende - i henholdsvis Oslo, Bergen, Trondheim og Skien - har i samme perioden hatt en vekst rundt 21 %. Det underbygger at veksten i markedsandeler i større grad kan tilskrives Sørlandsparken enn Sørlandssenteret.

Det er til slutt også verdt å merke at sammenligningsåret i den regionale planens datagrunnlag er 2021, som var et pandemi-år utenom det vanlige for handel og konsum. Forbrukersamfunnet endret handlemønster til hjemmekontor og begrenset bruk av kollektivtransport, noe som resulterte i at bilbaserte sentre og romslige områder for storhandel ble oppsøkt for å imøtekomme restriksjonskrav.

6.6 Bydelssenter i Kristiansand øst - Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter

Randesund bydelssenter ligger 7-9 km fra Sørlandssenteret, avhengig av valg av vei, og tar ca. 10 minutter å kjøre. Hånes ca. 3-5 km og 6-10 minutter å kjøre. Begge stedene betjenes av 1-2 bussruter med 20 minutters avganger, litt avhengig av hvor du bor, med henholdsvis 35-40 og 15-20 minutters reisetid.

Avstanden med bil og buss til Kvadraturen er henholdsvis på 10 og 27 minutter (6,5 km) fra Randesund bydelssenter og 15 og 20 minutter (9,5 km) fra Hånes senter.

En del av de store utbyggingsprosjektene beskrevet i kap. 6.5 ligger i bydel øst, og det er også den bydelen som har hatt størst vekst de siste ti årene. Blant nye pågående prosjekter er Rona Torv i Randesund bydelssenter, som i tillegg utvides med Strømsheia Næringspark med 4000 kontorplasser og 200 boliger. Tilsvarende er det for Hånes oppført flere boligblokker, samtidig som det foregår storstilt utbygging på Lauvåsen og i Timenes Næringspark. Randesund bydelssenter og Hånes senter har sine egne nedslagsfelt til omkringliggende bebyggelse/boliger og næring, også med helsebasert tjenesteyting som benyttes lokalt.

Mye tyder på at bydel øst er et pressområde, og at det ikke bygges nok. Dette kan illustreres med et eksempel som er gjort kjent via media; Randesund Fysioterapi & Treningssenter AS har behov for større og mer hensiktsmessige lokaler. Dette skyldes blant annet at de fortsatt ønsker å tilby gruppetrening og tverrfaglig samarbeide som er en del av forpliktelsen treningssenteret har til Kristiansand kommune. Dette krever arealer av en viss størrelse. De er i dag lokalisert langs veien til flyplassen mellom Hånes og Lauvåsen, hvor kontrakten snart går ut. Det er utfordrende å finne egnede lokaler øst for Kvadraturen, men det er tilgjengelig areal i Sørlandsparken i et næringsbygg som i dag er kontorer. Normalt ville dette

ha vært relativt uproblematisk, men på grunn av en regulering som har til hensikt å hindre etablering av tjenesteyting i Sørlandsparken – for ikke å svekke Kvadraturen og bydelssentre - så må det søkes om dispensasjon.

Reguleringen i Sørlandsparken og for Sørlandssenteret er streng sammenlignet med kjøpesentre andre steder i landet, og kan i dette tilfellet motvirke et annet viktig hensyn som er å styrke det allmenne helsetilbudet. Dessuten binder denne type saker opp administrative ressurser i behandling av dispensasjoner og behandlinger i politiske utvalg. I lys av alt som er skrevet ovenfor er det et betimelig spørsmål om det lenger er hensiktsmessig med en slik streng begrensning i en regulering, som har sitt utspring i et fryktet scenario i 1987.

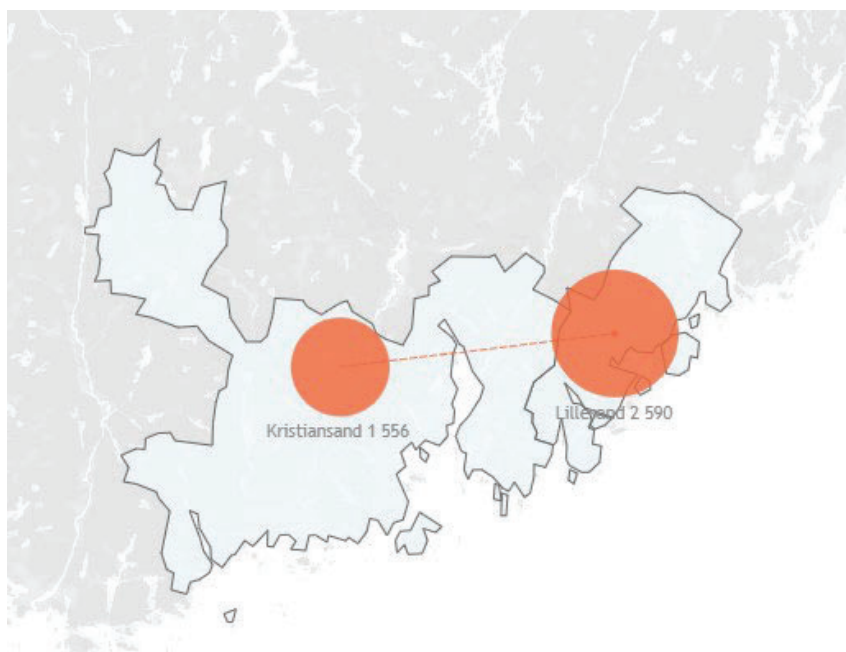
På Sørlandssenteret er den viktigste målgruppen for helsebaserte tjenester hovedsakelig ansatte i Sørlandsparken, og i noe grad besøkende. Det er store næringsutviklingsprosjekter i og i nær tilknytning til parken. Vi mener at eksempelet med utfordringen til Randesund Fysioterapi & Treningssenter illustrerer at det for en del arealkrevende tjenester på østsiden av byen kan være hensiktsmessig med en lokalisering i Sørlandsparken.

6.7 Lillesand

Det finnes ikke tilgjengelige tall for antall kunder på Sørlandssenteret som er fra Lillesand. I forhold til sysselsatte i Sørlandsparken bodde i 2014 kun 38 % av de sysselsatte i Kristiansand kommune. Det vil si at sysselsatte, som kortreiste kunder for tjenesteyting på Sørlandssentret, i hovedsak ikke er fra Kristiansand, og dermed heller ikke berører Kvadraturen eller Rona i så stor grad. Imidlertid kan nabokommunene i en viss grad være berørt. Det har ikke vært mulig å fremskaffe tall for 2024.

I gjennomsnitt arbeider 34 prosent av alle sysselsatte i Norge i en annen kommune enn den de bor i. Lillesand har i dag til sammen 5 590 sysselsatte, hvorav 2 590 både bor og arbeider i kommunen. Det er 2 941 som pendler ut av kommunen, hvorav 1 556 til Kristiansand. Til sammenligning er det 2 671 som pendler inn til kommunen for å arbeide, hvorav 1 118 fra Kristiansand. Det vil si at 46 % av sysselsatte som bor i Lillesand arbeider i en annen kommune, men samtidig er hele 51% av arbeidsplassene som er i Lillesand sysselsatt av personer fra andre kommuner (innpendling). Det er med andre ord nesten like stor arbeidsinnpendling fra Kristiansand (og andre kommuner) til Lillesand, som omvendt – og slik sett en utjevning.

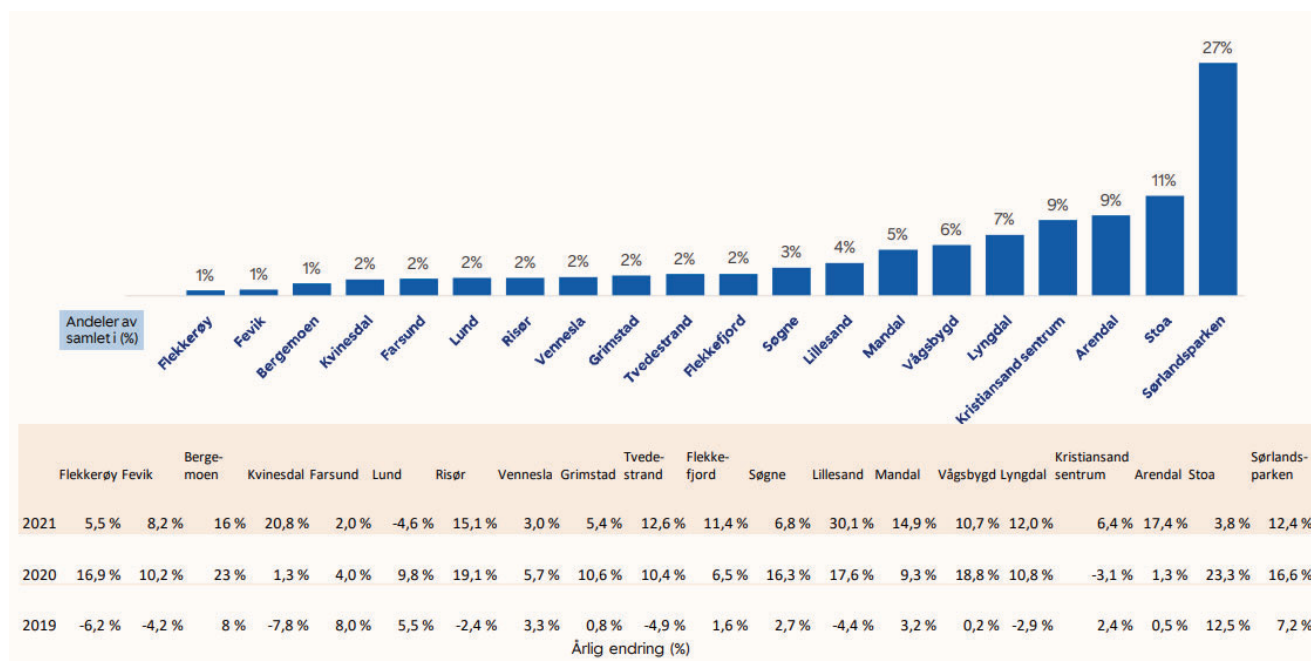
Det er rimelig å anta at de forholdsmessige tallene for 2024 ikke avviker stort fra 2014.



Figur 12 Antall bosatte i Lillesand som er sysselsatte i Lillesand og Kristiansand. Kilde: SSB

Utviklingstrekk handel i Lillesand og Kristiansand.

I Varehandelsrapporten fra 2022 fra Sparebank 1/SR-bank er det vist til utviklingstrekk for en rekke handelssteder i Agder. Figur og tabell nedenfor viser omsetningsfordelingen og endringer på handelsstedene over årene fra 2019-2021.



Figur 13 Handelssteder Agder omsetning i Varehandelsrapporten 2021 fra SpareBank 1/SR-Bank.

KONSEKVENSER AV ENDRING FRA HANDEL TIL ØKT TJENESTEYTING PÅ SØRLANDSSENTERET

Slik vi kan se av tabellen er Sørlandsparken vist ved ytterst høyre akse. Her illustreres det at Sørlandsparkens andel av detaljvareomsetningen i Agder ligger på 27 %. Her er det igjen sentralt å presisere at dette er en inndeling hvor Sørlandsparken er kategorisert ut fra postnummer 4636 som inneholder mange ulike aktører. Det blir derfor ikke riktig å anvende denne statistikken på Sørlandssenteret sin markedsandel isolert sett, ettersom handelsrapporten ikke sitter på slikt tallgrunnlag.

Tabellen fra varehandelsrapporten illustrer derimot godt hvilken utvikling de ulike handelsstedene i Agder har hatt fordelt på årene fra 2019-2021. Av inndelingen under grafen kan vi se at Lillesand i sammenligning med Sørlandsparken hadde større vekst både i 2020 (Lillesand 17,6% og Sørlandsparken 16,6%) og i 2021 (Lillesand 30,1% og Sørlandsparken 12,4%). Med en slik utvikling illustreres det tydelig at Lillesand sammenlignet med postnummer 4636 har hatt en god utvikling side om side. Denne utviklingen illustrer godt hvordan markedsandelene i disse områdene er blitt større slik at handelen ikke fungerer som et nullsumspill mellom Lillesand og Sørlandsparken.

7 Konsekvenser av planinitiativet - oppsummering

7.1 Hva har endret seg på 10 år?

En av hovedkonklusjonene i rapporten fra 2014 var en overetablering av tjenesteytende næringer i Sørlandsparken sett i forhold til antall sysselsatte, men i hovedsak en underetablering av tjenesteytende næringer sett i forhold til et naturlig geografisk nærområde for parken. Det var blant annet basert på framskrivninger av forventet befolkningsvekst. Det var aksept for å definere et naturlig geografisk nærområde for Sørlandssenteret.

Noen av konklusjonene vi kan gjøre i ettertid er følgende:

- Sørlandssenterets *rolle og betydning* har endret seg suksessivt fra oppstarten i 1987, reguleringsplanen i 2008, revideringen i 2015 og fram til i dag. Det samme har kommunen, byen, samfunnet og måten vi handler på.
- *Trender innen handel* av varer og tjenester har endret seg, og det er en klart størst vekst innenfor de tjenesteytende næringene. De store kjøpesentrene er gjennom en transformasjon/omfordeling, med noe mindre handel og økt tjenestetilbud, og et mer samlet opplevelsestilbud.
- Veksten i *antall besøkende* siste ti år har vært lavere på Sørlandssenteret enn for tilsvarende sentre av samme størrelse det er naturlig å sammenligne seg med.
- Både Kvadraturen og Sørlandssenteret virker å være to *kraftsentrum* i vekst som lever godt side om side, og som utfyller hverandre. Frykten for en gradvis utarming av Kvadraturen eller andre bydelssentre er etter vår vurdering ikke reell.
- Det har vært klart størst *befolkningsvekst* i Kristiansand kommune i det naturlig geografiske nærområde til Sørlandssenteret, i tråd med rapporten i 2014 – som underbygger rom for økt andel tjenesteyting. Det planlegges en rekke nye utviklingsprosjekter både i Kvadraturen og bydel øst, som på sikt vil kreve et økt tjenestetilbud.
- I tråd med utviklingsprosjektene har det vært (og vil være) en betydelig økning i antall *sysselsatte* i Sørlandsparken (og tilgrensende områder). Det er derfor grunnlag for å tro at det i dag er et underdekket behov for tjenesteytende næringer også for denne gruppen.
- *Kollektivtilbudet* er langt bedre i 2024 enn i 2014.

- *Bomringen* vil uavhengig av tjenestetilbudet øke kollektivandelen til og fra senteret. Kundeoppholdet vil ha lenger varighet og inkludere flere gjøremål.

7.2 Konsekvenser for Kvadraturen, Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter

Det rapporten først og fremst skal gi svar på er om 7 000 m² med tjenesteyting på Sørlandssenteret, begrenset til helsepleie, vil ha negative innvirkninger på Kvadraturen, Randesund bydelssenter og Hånes lokalsenter. I lys av erfaringer og registreringer omtalt over vurderes konsekvensene som følger:

- Det angitte arealet er en ramme som ved behov vil fylles over flere år, kanskje tiår. Det vil derfor være en utvikling parallelt med at hele byen er i vekst, og derfor ikke få umiddelbare konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.
- Tilbydere av helsepleie ønsker i utgangspunktet å etablere seg nær der folk bor eller arbeider, helst en kombinasjon. Kvadraturen og bydelssentrene vil derfor alltid ha høyest prioritet.
- Sørlandsparken har i sin helhet vokst betydelig siden 2014. Det samme har antall ansatte. Veksten gir økt behov for kortreiste helsetjenester for ansatte i parken, som er bra både for lokalmiljø og klima. Dette kan i en viss grad også inkludere Dyreparken. Det vil være tids- og kostnadsbesparende og i begrenset grad få konsekvenser for Kvadraturen eller bydelssentre og lokalsentre.
- Besøkende på Sørlandssenteret og -parken vil tidvis kunne kombinere handel med helsepleie. Det kan i noe grad gå ut over Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre. På den annen side gir flere formål for enhver reise, og en konsentrasjon av tilbud, et redusert transportarbeid.
- Bomringen vil sette en høyere terskel for bilreiser til Sørlandssenteret, men samtidig fremme flere gjøremål på et og samme sted. I sum vurderes dette i begrenset grad å ha konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.
- Tjenestene vil være lett tilgjengelig for ansatte på Sørlandssenteret og Sørlandsparken, samtidig som et godt etablert busstilbud til og fra senteret også vil gjøre tjenestene tilgjengelig for kunder/besøkende. Det er bra av miljøhensyn, men kan i en viss grad få konsekvenser for Kvadraturen, bydelssentre og lokalsentre.

- Det vurderes som mindre sannsynlig at en kjøper av kun en spesifikk helsetjeneste reiser til Sørlandssenteret med dette alene som formål, hvis det da ikke er et tilbud som kun finnes der. En tilsvarende tjeneste i Kvadraturen eller ved et bydels- eller lokalsenter vil være et naturlig første valg, forutsatt ønsket kvalitet.
- Sørlandssentret kan være en buffer for spesielt arealkrevende helsepleie og -tjenester, i den grad bydelssentre og lokalsentre ikke er i stand til å tilby egnede arealer. Det er viktig for det helhetlige helsetilbudet i kommunen.

VEDLEGG 1

Grunnlag for justering av andel tjenesteyting

Kjøpesenter	Antall kvm tjenesteyting	Tillat areal regulert i plan	Kommentar	Totalt BRA
Sandvika Storsenter	8080	Sentrumsbebyggelse 70 000 m ²	Ikke anigtt begrensning på tjenesteyting	89 476 m ²
Storo Storsenter	3853	Forretning skal ikke overstige brutto 27 510 m ²	Ikke anigtt begrensning på tjenesteyting	67 831 m ²
AMFI Moa	5324	Kjøpesenter + annen offentlig eller privat tjenesteyting	Ikke anigtt begrensning på tjenesteyting	110 000 m ²
Strømmen	3227	Forretning, kontor, allmennyttige formål, bevertning	Ikke angitt spesifikt for tjenesteyting	123 231 m ²
Ski Storsenter	2968	Parkeringshus/kontor/tjenesteyting begrenset til 16 000 m ²	Arealformål P/K/T angitt ved 16 000 m ²	94 288 m ²
Gjennomsnitt	4690			

